

Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala I

Expte. n° 20.779/2012

Autos: "Esc. María Cecilia Costa c. Registro de la Propiedad Inmueble s/ Registro de la Propiedad Inmueble"

Buenos Aires, mayo 8 de 2012.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Las escribanas María N. Sobreira Vidal de Costa, titular del registro notarial n° 324 de esta ciudad, y María Cecilia Costa, autorizante de la escritura n° 588 del 22 de octubre de 2009, pasada al folio 1689 del mencionado registro, interpusieron el recurso directo previsto por el art. 2 de la ley 22.231 contra la denegatoria por parte del Registro de la Propiedad Inmueble de inscribir en forma definitiva la donación instrumentada a través del citado acto notarial. El recurso fue sostenido a fs. 60/65, quedando la cuestión integrada con el dictamen del Fiscal de Cámara de fs. 80.

II.- Según resulta de la copia certificada del boleto de compraventa de fs. 70/71, el 11 de agosto de 1961 Kurt Heller enajenó el inmueble ubicado en la calle Juez Tedín n° 2847, piso segundo, departamento "B" de esta ciudad a los cónyuges Alberto Genaro Grasso y a Angélica Gorbea de Grasso, quienes, ante el fallecimiento del vendedor, promovieron el respectivo juicio de escrituración. Dicho proceso, que tramitó por ante el juzgado civil, comercial y laboral n° 4 de Misiones, concluyó por sentencia que en su parte pertinente dispuso: "...Fallo: Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes y en consecuencia condenando a la sucesión de don Kurt Heller a otorgar a favor de don Alberto Genaro Grasso y doña Angélica Gorbea de Grasso, la correspondiente escritura traslativa de dominio del inmueble sito en calle Juez Tedín n° 2847 segundo piso, departamento "B" de la Capital Federal... dentro de los treinta días de quedar firme y/o ejecutoriada la presente bajo apercibimiento de ser otorgada por el juzgado y a su costa..." (cfr. fs. 68 y vta.).

Precisamente, surge del testimonio que en copia certificada se agregó a fs. 66/69 que en esos autos se dejó sin efecto - por motivos que no se indican- la designación de un escribano y se ordenó el libramiento de un exhorto al juez competente en turno de esta ciudad a fin de proceder a la inscripción de aquella sentencia y colocar el referido inmueble en cabeza de los compradores. La rogatoria quedó radicada por ante el juzgado n° 6 del fuero, cuyo titular le dio curso y ordenó la expedición del testimonio el que, una vez librado, fue registrado el 27 de diciembre de 1976 en la matrícula n° 19-1297/4 del Registro de la Propiedad Inmueble (cfr. fs. 69 vta.).

Treinta y dos años después, el 22 de octubre de 2009, Alberto Genaro Grasso y Angélica o Edelmira Angélica Gorbea de Grasso dispusieron de la nuda propiedad del indicado inmueble en favor de sus hijos Alejandra Gilda, Claudio Enrique, Gustavo Alberto y Mara Adela Grasso, reservándose para sí el usufructo vitalicio y gratuito, todo lo cual fue aceptado por los donatarios (cfr. fs. 1/3 y 4/6). El acto quedó instrumentado mediante la mencionada escritura n° 588, otorgada por la escribana Costa, pero sólo pudo ser inscripto provisoriamente al observar el registrador que se encuentra pendiente de inscribir la escritura traslativa del dominio en favor de los donantes, cuyo otorgamiento fue ordenado hace treinta y siete años por el juez que conoció en el juicio de escrituración tramitado por ante los tribunales de la provincia de Misiones (cfr. fs. 9 y 9 bis).

III.- Liminarmente conviene destacar que en este fuero y desde el dictado del plenario Feidman, del 27 de julio de 1977 (*publicado en El Derecho*, T° 74, pág. 252; *La Ley*, T° 1977-C, pág. 382; *Jurisprudencia Argentina*, T° 1977-III, pág. 494), debe aceptarse que la función calificadora del registrador puede extenderse más allá de las formas extrínsecas a que refiere el art. 8 de la ley 17.801, tal como con anterioridad a ese fallo lo propiciaba cierta doctrina (*Moisset de Espanés, Luis, La función calificadora del registrador y el art.*

Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala I

1277 del Código Civil, publicado en *Jurisprudencia Argentina*, Tº 1977 doctrina, pág. 122) y que incluso avaló la minoría disidente en el plenario al señalar que "...no sería exacto afirmar que el Registro únicamente tiene facultades para examinar las formas extrínsecas - como parecería resultar del art. 8-..." (cfr. voto de los jueces Collazo, Vernengo Prack, Cifuentes, Belluscio, Gnecco y Cichero).

Y si bien lo que en esa oportunidad debió resolver el pleno de esta Cámara de Apelaciones se vinculaba con el control por parte de la autoridad registral del cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el art. 1277 del Código Civil, lo que ahora convoca la atención de esta Sala es si fue ajustada la observación realizada con base en la falta de un título antecedente, pues es claro que el testimonio judicial copiado a fs. 66/69 no reviste tal condición ni pudo válidamente suplir la escritura a cuya realización se condenó en el mentado juicio de escrituración.

Planteada así la cuestión, una primera reflexión podría llevar a afirmar que, en estricto sentido, el registrador se ha excedido en el ejercicio de su función calificadora. Nótese que ya no se observa el documento portante de la rogatoria de inscripción, sino un antecedente de ese acto, que, para peor, fue en su momento inscripto en el Registro sin merecer reparo alguno.

Sin embargo, tal lectura del asunto no avanza sobre lo que constituye el meollo de la cuestión, que es que los disponentes en el acto que ahora se intenta inscribir en forma definitiva no son, al menos con causa en el referido testimonio de fs. 66/69, propietarios del inmueble en cuestión pues -se reitera- dicho instrumento no es ni puede ser asimilado a la escritura necesaria para conformar un título suficiente, esto es un acto jurídico que tiene por finalidad transmitir un derecho real sobre una cosa y que se encuentra revestido de las formalidades establecidas por la ley, otorgado por un disponente capaz, legitimado al efecto (*Llambías, Jorge J. y Alterini, Jorge H.*,

Código Civil anotado, Edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1981, T° IV-A, pág. 393, núm. 4), y tampoco conforma, ante la ausencia de las condiciones de forma, un justo título (art. 4010 del Código Civil).

Puede que lo sean si acreditan, por la vía y forma que corresponda, una posesión pública, pacífica, continuada e ininterrumpida durante el plazo legal (art. 4015 del Código Civil), o si con base en el referido testimonio, promoviesen la ejecución de la sentencia dictada en el juicio de escrituración y obtuviesen, así, un título en el sentido señalado, del que por el momento carecen.

No se pierde de vista que, como lo resaltan las recurrentes, otra cosa es lo que informa el certificado expedido en los términos del art. 23 de la ley 17.801 de fs. 17/18, mas es indudable que, por lo hasta aquí apuntado, esa certificación informó un estado jurídico registral del inmueble que no se corresponde con los antecedentes mencionados, dato éste que no podían desconocer. Se agrega a ello que esa misma norma de la ley registral dispone que *“ningún escribano... podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro...”*, el que, se insiste, no lo conforma el instrumento de fs. 66/69.

Es probable que la inscripción definitiva de este testimonio judicial haya provocado en la autorizante de la escritura de donación la convicción de que constituía el título de los donantes, máxime por estar rodeado de una intervención judicial -verificada en el marco de un juicio de escrituración en el que éstos últimos salieron victoriosos- que le asignaba visos de plena idoneidad, mas ni aún así es posible afirmar que éstos últimos habían adquirido con título y buena fe, porque su título está desprovisto de las formas exigidas por la ley para transferir la propiedad, y ello hace que no puedan tener en su derecho una confianza firme y completa, porque un título nulo por defecto de forma no puede crear la buena fe del poseedor (nota al art.

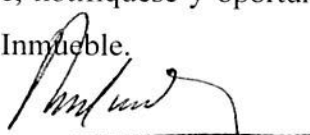
Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala I

4012; Areán, Beatriz, *Curso de derechos reales*, Edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1994, 3ª edición ampliada, pág. 321).

Es entonces que la incorrecta anotación del señalado instrumento en el año 1976 no convalida ni subsana la falta de un elemento que en nuestro sistema es, junto con el modo, fundante de la pregonada titularidad del inmueble que es objeto de disposición.

Por ello es que el Tribunal no encuentra errores en la observación efectuada por la autoridad registral, lo que determina que la pretensión recursiva intentada no pueda ser atendida.

III.- En consecuencia y por lo hasta aquí apuntado, **SE RESUELVE:** Desestimar el recurso interpuesto y confirmar la decisión apelada. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase al Registro de la Propiedad Inmueble.



JULIO M. OJEA QUINTANA



CARMEN N. UBIEDO



PATRICIA E. CASTRO

8/5/12
1001 x sec.